



Reykjavíkurborg
Byggingarfulltrúi

Ársskýrsla 2020

Yfirlit yfir samþykktar byggingarleyfisumsóknir, byggingarmagn,
útgefin byggingarleyfi, úttektir og fasteignaskráningu

Samantekt

Á árinu 2020 voru samþykkt byggingaráform í Reykjavík fyrir um 194 þúsund fermetra og 806 þúsund rúmmetra fyrir allt húsnæði. Hlutdeild íbúðarhúsnæðis var fyrir um 123 þúsund fermetra eða 63% af heild. Frá árinu 2000 hefur samþykkt byggingarmagn á ári verið að meðaltali fyrir um 209 þúsund fermetra og 935 þúsund rúmmetra. Mesta byggingarmagn í fermetrum var samþykkt árið 2018 eða fyrir um 396 þúsund fermetra fyrir allt húsnæði en einungis 18 þúsund fermetrar árið 2010.

Samþykktar voru 1.074 nýjar íbúðir í byggingaráformum árið 2020 og flestar voru í fjölbýlishúsum eða 95%. Til samanburðar voru 945 nýjar íbúðir samþykktar árið 2019 og 1.881 íbúðir árið 2018, sem var metár og 1.024 árið 2017. Önnur ár voru þær undir 1.000 og 737 árið 2016, 969 árið 2015, 562 árið 2014, 441 árið 2013, 444 árið 2012, 114 árið 2011, 27 árið 2010, 125 árið 2009, 490 árið 2008, 427 árið 2007 og 573 íbúðir skráðar 2006.

Samtals hófst bygging 1.174 íbúða árið 2020 og er það annar mesti fjöldi síðasta áratugar. Til samanburðar hófst bygging 1.417 íbúða árið 2018, sem var metár, en öll önnur ár var fjöldinn undir 1.000. Að meðaltali frá 1972 hefur bygging hafist á 655 íbúðum á ári en yfir sl. sex ár og mesta uppbyggingartímabil nýrra íbúða í Reykjavík hófst bygging á samtals 6.208 íbúðum. Mesta samdráttarskeið í byggingu nýrra íbúða var yfir árin 2009 til 2011 þar sem hafin var smíði á samtals 282 íbúðum yfir tímabilið og einungis 10 íbúðum árið 2010.

Í Fasteignaskrá voru 1.572 nýjar íbúðir skráðar fullgerðar og teknar í notkun á árinu 2020 og 319 íbúðir skráðar á fókheld byggingarstig eða tilbúna til innréttinga.

Yfirlit yfir málafjölda á afgreiðslufundum byggingarfulltrúa

Á árinu 2020 fjallaði embætti byggingarfulltrúa um 2.935 dagskrárliði á afgreiðslufundum sínum. Af dagskrárliðum voru 86 skriflegar fyrirspurnar til umfjöllunar auk ótaldrar rafrænna fyrirspurna á netfang byggingarfulltrúa. Umsóknir um tilkynntar framkvæmdir voru 26 talsins og þar af 19 samþykktar en 7 frestaðar vegna athugasemda og/eða ófullnægjandi gagna. Af samþykktum voru 212 staðfestir lóðaruppdrættir og 7 umsóknir vegna tölusetningar lóða og breytt staðföng.

Að jafnaði voru 62 dagskrárliðir til umfjöllunar á vikulegum afgreiðslufundum Byggingarfulltrúa. Fæstir voru þeir 39 og flestir 101.

Afdrif byggingarmála á 47 afgreiðslufundum byggingarfulltrúa árið 2020 voru:

Samþykktar umsóknir	1.146	(39%)
Ýmis mál	21	(1%)
Frestaðar umsóknir á milli funda vegna aths. og/eða ófullnægjandi gagna	1.666	(56%)
Synjaðar umsóknir	16	(1%)
<u>Fyrirspurnir:</u>	<u>86</u>	<u>(3%)</u>
Samtals dagskrárliðir	2.935	

Yfirlit yfir fjölda úttekta, umsagna, eignaskiptayfirlýsinga, fasteignaskráningu, skjala og uppdrátta

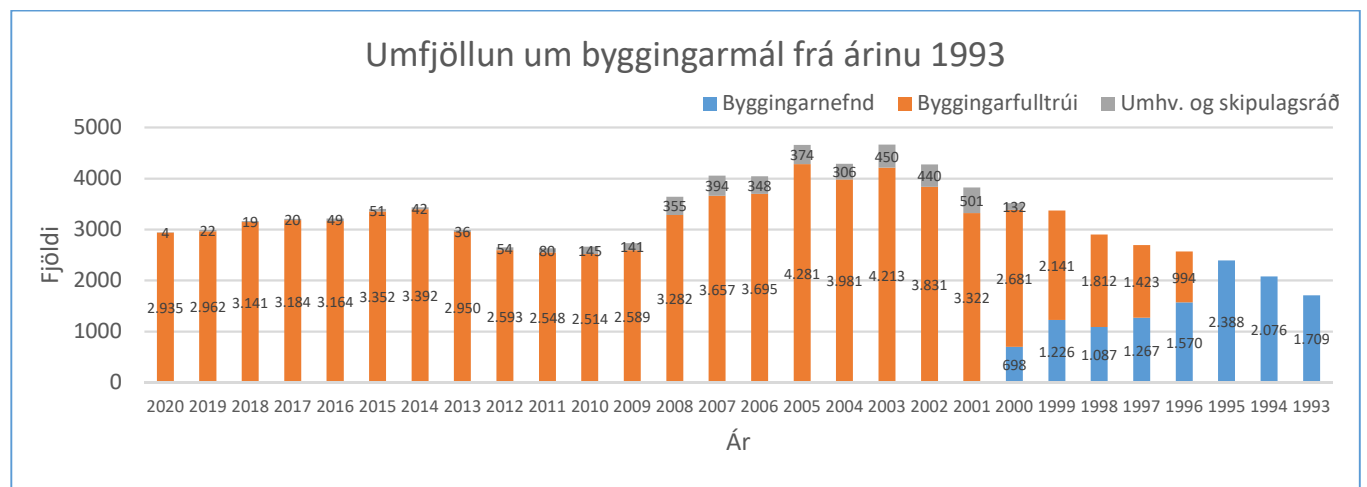
Á árinu 2020 var eftirfarandi fjöldi skráninga á verkefnum gerður í dagbókarfærslur byggingarfulltrúa:

- 492 áfangaúttektir, þar af voru 135 vegna eftirlits hönnuða og gæðakerfi verktaka, 62 vegna byggingarstjórnarskipta og 100 foheldisúttektir.
- 663 afgreiddar lokaúttektir og 218 lokaúttektir með fresti til úrbóta.
- 355 afgreiddar öryggisúttektir og 129 stöðuúttektir.
- 226 umsagnir rekstrarleyfa fyrir veitinga- og gististaði skv. umsagnabeiðnum frá leyfedeild sýslumanns og 67 umsagnir vegna starfsleyfa frá heilbrigðiseftirliti.
- 385 móttækin og yfirfarin drög vegna eignaskiptayfirlýsinga fyrir 567 matshluta og 4.262 eignarhluta.
- 203 samþykktar eignaskiptayfirlýsingar fyrir 298 matshluta og 2.092 eignarhluta, þar af 37 viðauka.
- Um 1.600 yfirfarnar skráningartöflur vegna nýrra og breyttra fasteigna og innfærðar til skráninga.
- 1.680 breytingar vegna byggingarstiga/matsstiga fasteigna.
- 17.225 móttækin og afgreidd skjöl og 3.797 bréf vegna byggingarleyfisumsókna og byggingarleyfa auk bréfa vegna kvartana og stöðvun framkvæmda og gögn umsagna.
- Alls voru 25 kærsmål vegna afgreiðslu og ákvarðana hjá embætti byggingarfulltrúa afgreidd hjá úrskurðanefnd umhverfis og auðlindamála árið 2020 og í 15 tilvikum voru niðurstöður staðfestar en í tilvikum 10 felldar úr gildi.
- Alls voru 28.769 uppdrættir og fylgiskjöl móttækin og yfirfarin og í tvíriti að auki.
 - 12.293 aðaluppdrætti auk fylgiskjala. Þar af 3.774 áritaðir uppdrættir.
 - 40 ljósritaða uppdrætti og 89 skjöl vegna bókaðra fyrirspurnaerinda.
 - 4.606 séruppdrætti aðalhönnuða.
 - 4.771 lagnauppdrætti. Þar af voru 287 vegna vatnsúðakerfis.
 - 3.844 burðarvirkisuppdrætti auk 44 þjöppupróf og greinagerðir.
 - 3.002 raflagnauppdrættir.
 - 124 mæliblöð.

Yfirlit yfir fjölda byggingarmála til afgreiðslu frá 1993

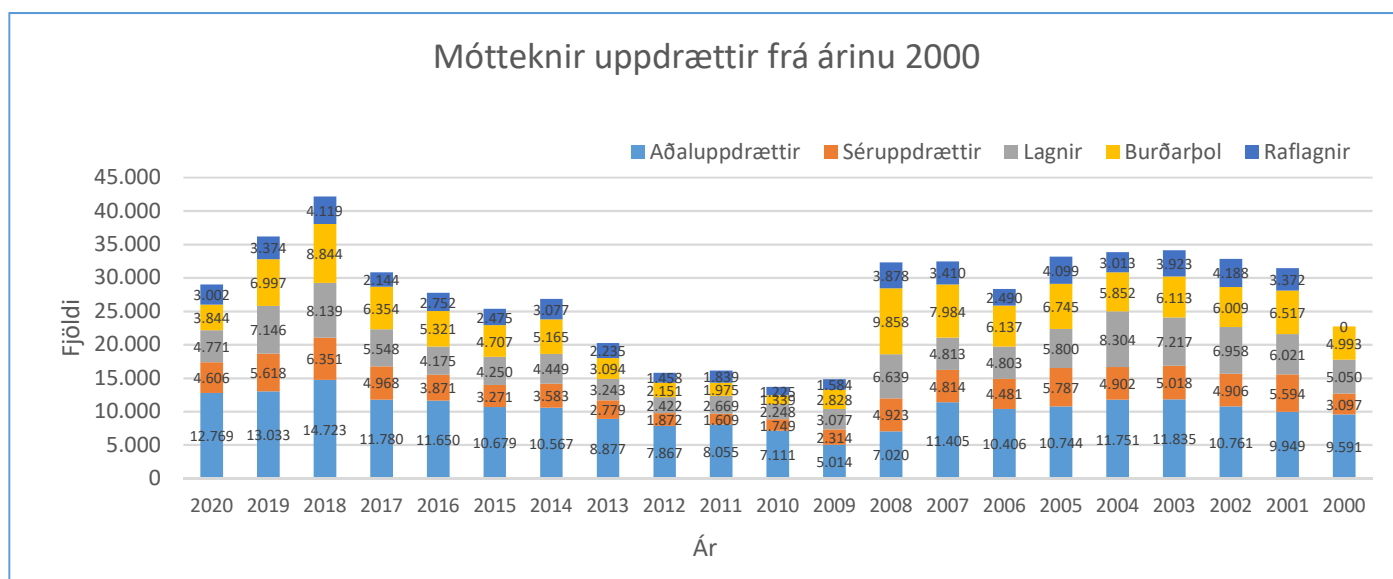
	Byggingarnefnd	Byggingarfulltrúi	Umhv. og skipulagsráð	Samtals
2020		2.935	4	2.939
2019		2.962	22	2.984
2018		3.141	19	3.160
2017		3.184	20	3.207
2016		3.164	49	3.213
2015		3.352	51	3.403
2014		3.392	42	3.434
2013		2.950	36	2.986
2012		2.593	54	2.647
2011		2.548	80	2.628
2010		2.514	145	2.659
2009		2.589	141	2.730
2008		3.282	355	3.637
2007		3.657	394	4.051
2006		3.695	348	4.043
2005		4.281	374	4.655
2004		3.981	306	4.287
2003		4.213	450	4.663
2002		3.831	440	4.271
2001		3.322	501	3.823
2000	698	2.681	132	3.511
1999	1.226	2.141		3.367
1998	1.087	1.812		2.899
1997	1.267	1.423		2.690
1996	1.570	994		2.524
1995	2.388			2.388
1994	2.076			2.076
1993	1.709			1.709

Málfjöldi hjá byggingarnefnd var fyrst nákvæmlega skráður árið 1993. Málfjöldi til afgreiðslu jókst á milli ára til ársins 2005 þegar mest var en fækkun var síðan til 2012. Sambærilegur málfjöldi hefur verið sl. ár með um þrjú þúsund mál árlega á afgreiðslufundum.



Yfirlit yfir móttækna uppdrætti

Ár	Samtals	Aðaluppdrættir	Séruppdrættir	Lagnir	Burðarþol	Raflagnir	Fylgiskjöl
2020	28.769	12.293 (3.774 áritaðir)	4.606	4.771	3.844	3.002	253
2019	36.461	13.033 (4.351 áritaðir)	5.618	7.146	6.997	3.374	293
2018	42.456	14.723 (4.004 áritaðir)	6.351	8.139	8.844	4.119	280
2017	31.338	11.780 (3.718 áritaðir)	4.968	5.548	6.354	2.144	279
2016	28.246	11.650 (3.442 áritaðir)	3.871	4.175	5.321	2.752	374
2015	25.881	10.679 (3.458 áritaðir)	3.271	4.250	4.707	2.475	354
2014	27.397	10.567 (3.472 áritaðir)	3.583	4.449	5.165	3.077	354
2013	21.036	8.877 (3.155 áritaðir)	2.779	3.243	3.094	2.235	599
2012	15.942	7.867 (2.570 áritaðir)	1.872	2.422	2.151	1.458	36
2011	16.496	8.055 (2.940 áritaðir)	1.609	2.669	1.975	1.839	174
2010	13.672	7.111	1.749	2.248	1.339	1.225	
2009	14.950	5.014	2.314	3.077	2.828	1.584	
2008	32.626	7.020	4.923	6.639	9.858	3.878	
2007	32.426	11.405	4.814	4.813	7.984	3.410	
2006	28.317	10.406	4.481	4.803	6.137	2.490	
2005	33.822	10.744	5.787	5.800	6.745	4.099	
2004	33.822	11.751	4.902	8.304	5.852	3.013	
2003	34.106	11.835	5.018	7.217	6.113	3.923	
2002	33.154	10.761	4.906	6.958	6.009	4.188	
2001	28.865	9.949	5.594	6.021	6.517	3.372	
2000	22.731	9.591	3.097	5.050	4.993	-	



Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn

Á árinu 2020 voru samþykkt byggingaráform fyrir samtals 193.600 fermetra og 806.232 rúmmetra. Samþykkt niðurrif voru á 54 mannvirkjum fyrir samtals 17.699 fermetra. Staðfest niðurrif tilkynnt til Fasteignaskrár voru á 14 mannvirkjum fyrir 7.682 fermetra.

Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn eftir notkun húsnæðis

Á árinu 2020 voru samþykkt byggingaráform fyrir um 194 þúsund fermetra og 806 þúsund rúmmetra fyrir allt húsnæði. Byggingaráform tengdu íbúðarhúsnæði voru fyrir um 123 þúsund fermetra (63%) og 414 þúsund rúmmetra (51%).

Til samanburðar var samþykkt byggingarmagn árið 2019 um 199 þúsund fermetra og 866 þúsund rúmmetra.

Flokkun	Heiti	2020		2019		2018		2017	
NS3457	Notkun	m2	m3	m2	m3	m2	m3	m2	m3
10-18	Íbúðir og tengt húsnæði	122.586	414.413	96.504	306.142	222.152	767.425	137.030	446.027
20-21	Iðnaður	31.794	188.667	17.238	161.960	38.290	207.906	25.786	309.379
22	Veitur og vélahús	156	80	874	2.843	90	276	24	103
23	Vörugæmslur	7	457	28	76	11	13	4.129	33.354
24-25	Landbúnaður	11.265	68.685	6.371	45.072	1.915	8.989	751	4.853
30-33	Verslun og skrifstofur	3.405	12.536	42.852	165.210	18.083	90.773	43.319	177.845
40-49	Samgönguhús, bílageymsluhús	0	0	339	2.050	238	876	4.284	21.543
50-53	Hótel og veitingahús	17.144	74.585	12.746	45.596	35.227	139.247	11.677	42.520
60-62	Skólar og framhaldsskólar	335	943	1.716	5.955	1.755	6.121	8.938	36.618
63-64	Rannsóknarstofur, söfn og leikhús	0	0	0	0	133	610	89	578
65-69	Kirkjur, íþróttir og félagshúsnæði	4.310	34.065	19.818	130.007	1.596	5.622	4.694	34.847
70-80	Almannav, heilsugæsla og sjúkrah.	2.598	11.801	408	1.412	76.870	340.089	6.684	25.451
	Samtals	193.600	806.232	198.894	866.323	396.360	1.567.947	247.405	1.133.118

Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn eftir notkun húsnæðis og ársfjórðungum

Árið 2020 voru samþykkt byggingaráform fyrir 1.074 nýjar íbúðir (1.019 í fjölbýlishúsum, 15 í raðhúsum, 26 í tvíbýlishúsum og 14 í einbýlishúsum). Til samanburðar voru 945 nýjar íbúðir samþykktar árið 2019, 1.881 árið 2018, 1.024 árið 2017, 737 árið 2016, 969 árið 2015, 562 árið 2014, 441 árið 2013, 444 árið 2012, 114 árið 2011, 27 árið 2010, 125 árið 2009, 490 árið 2008, 427 árið 2007 og 573 nýjar íbúðir skráðar árið 2006.

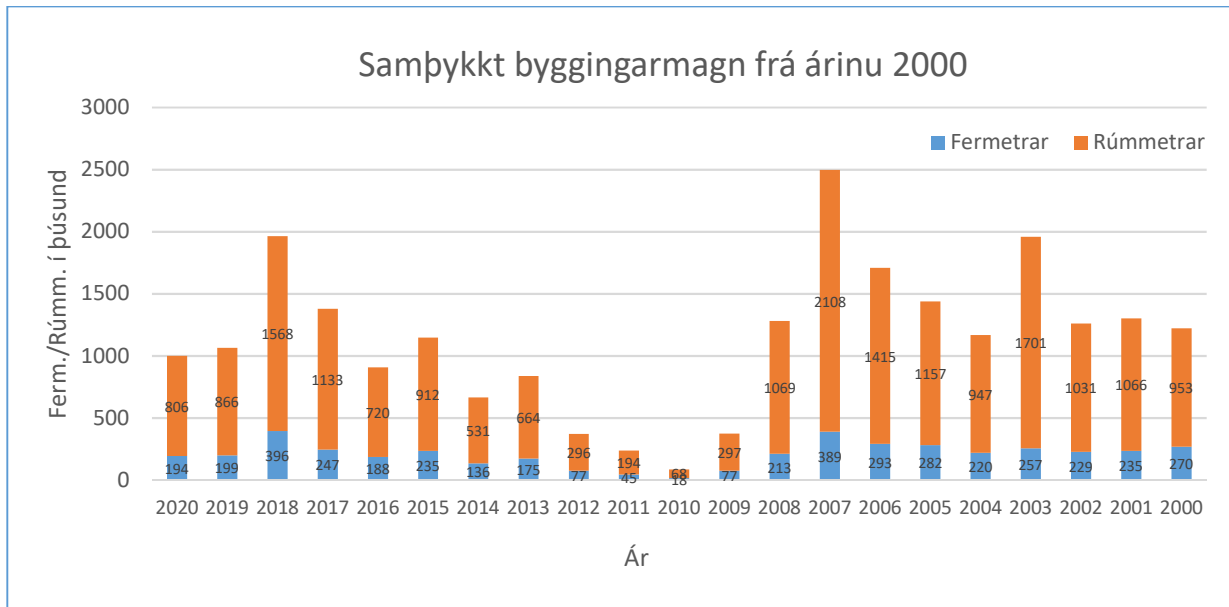
2020	Fjöldi íbúða	Fermetrar Rúmmetrar		FERMETRAR				RÚMMETRAR			
		ALLS	ALLS	íbúðir	iðnaður	hótel&v	annað	íbúðir	iðnaður	hótel&v	annað
	1.074	193.600	806.232	122.586	31.794	17.144	22.076	414.413	188.667	74.585	128.567
1. Ársfjórðungur 1.1.2020-1.4.2020	130	25.241	108.842	63%	17%	9%	11%	51%	24%	9%	16%
2. Ársfjórðungur 1.4.2020-1.7.2020	382	42.481	154.046								
3. Ársfjórðungur 1.7.2020-1.10.2020	296	56.388	207.128								
4. Ársfjórðungur 1.10.2020-31.12.2020	266	69.490	336.216								

Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn eftir aðal byggingarefni á burðarvirki húsnæðis

Steypa	174.240 m ² (90%)	685.297 m ³ (85%)
Stál	11.616 m ² (6%)	88.685 m ³ (11%)
Timbur	7.744 m ² (4%)	32.250 m ³ (4%)
Samtals	193.600 m ²	806.232 m ³

Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn á milli ára

Ár	Fermetrar (samtals í þúsund)	Rúmmetrar (samtals í þúsund)
2020	194	806
2019	199	866
2018	396	1.568
2017	247	1.133
2016	188	720
2015	235	912
2014	136	531
2013	175	664
2012	77	296
2011	45	194
2010	18	68
2009	77	297
2008	213	1.069
2007	389	2.108
2006	293	1.415
2005	282	1.157
2004	220	947
2003	257	1.701
2002	229	1.031
2001	235	1.066
2000	270	953



Útgáfa skriflegra byggingarleyfa

Á miðju ári 2004 var byrjað að gefa út skrifleg byggingarleyfi vegna samþykktra byggingarleyfisumsókna. Á árinu 2020 voru útgefin:

- 289 byggingarleyfi. Þar af 13 vegna niðurrifs, 2 vegna og 4 aðskilin leyfi.
- 59 byggingarleyfi vegna nýrra íbúða fyrir 1.174 íbúðir. Af nýjum íbúðum voru 9 íbúðir í einbýlishúsum, 14 í tvíbýlishúsum, 6 í raðhúsum og 1.145 íbúðir í fjölbýlishúsum eða um 98 % íbúða.

Ár	Útg. byggingarl. samtals	Takmörkuð byggingarl.	Byggingarleyfi nýrra íbúða	Fjöldi nýrra íbúða
2020	289	0	59	1.174
2019	265	0	65	846
2018	354	40	89	1.417
2017	340	61	49	923
2016	321	49	54	922
2015	328	45	44	926
2014	336	48	38	597
2013	332	41	38	614
2012	240	28	12	356
2011	231	36	14	113
2010	226	21		10
2009	250	41		159
2008	302	146		348
2007	368	155		667
2006	305	80		614
2005	347	97		983
Frá júní 2004	94	18		306

Yfirlit úr Fasteignskrá yfir húsnæði sem skráð er í byggingu, fokhelt, fullgert eða tekið í notkun

Byggingarfulltrúi nýskráir allar lóðir og húsnæði í fasteignaskrá Þjóðskrár og tilkynnir um byggingarstig eigna og breytinga á matsstigum. Eftirfarandi er samkvæmt samtölum úr fasteignaskrá og breytingu á milli ára á fjölda íbúða og byggingarmagni húsnæðis:

- 1.572 nýjar íbúðir fullgerðar eða teknar í notkun á árinu
- 319 íbúðir á fokheldu byggingarstigi eða tilbúnar til innréttinga
- Byggingarmagn tekið var í notkun og fullgert á árinu var 241.753 fermetrar og 918.973 rúmmetrar og þar af var byggingarmagn íbúðarhúsnæðis 180.522 fermetrar og 592.033 rúmmetrar.

Yfirlit yfir samtölur úr Fasteignaskrá fyrir skráð byggingarmagn alls húsnæðis í Reykjavík

Staða byggingarmagns	Flatarmál	Rúmmál
31.12 2020	12.568.189	47.023.296
31.12 2019	12.517.871	46.786.904
31.12 2018	12.163.216	45.438.480
31.12 2017	11.994.516	44.575.156
31.12 2016	11.855.715	44.062.401
31.12 2015	11.751.338	43.613.143
31.12 2014	11.575.443	42.761.527
31.12 2013	11.547.067	42.670.114
31.12 2012	11.536.960	42.701.065

Yfirlit yfir samtölur úr Fasteignaskrá fyrir skráningu fasteigna í Reykjavík samkvæmt matsstigum

Húsagerð /Matsstig	2020				2019			
	Íbúðir	Fasteignir	Flatarmál	Rúmmál	Íbúðir	Fasteignir	Flatarmál	Rúmmál
Íbúðir	0	0	12	24	0	0	0	0
1	0	61	66.504	220.597	0	92	167.098	560.207
2	0	6	32.908	105.165	0	55	39.443	123.821
3	0	3	14.704	46.836	0	79	24.739	72.953
1-3	0	70	114.128	372.622	0	226	231.280	756.981
4	276	41	40.289	139.576	422	106	63.922	216.997
5	43	15	6.564	21.424	21	17	3.774	12.617
6	0	0	0	0	0	0	0	0
4-6	319	56	46.853	161.000	443	123	67.696	229.614
7	53.418	51.235	6.881.185	20.966.902	51.928	50.864	6.693.177	20.351.374
8	747	500	111.221	375.850	759	633	118.707	399.345
7-8	54.165	51.735	6.992.406	21.342.752	52.687	51.497	6.811.884	20.750.719
9	10	10	2.002	6.673	5	5	1.348	4.461
N	0	6	1.172	3.151	0	14	1.797	4.834
U	0	0	0	0	0	1	254	849
Önnur mannvirki	0	4	327	909	0	4	232	597
1	0	45	130.503	598.105	0	57	197.125	1.129.751
2	0	11	20.926	89.717	0	7	17.595	116.077
3	0	1	6.634	65.313	0	0	13.239	43.424
1-3	0	61	158.390	754.044	0	68	228.191	1.289.849
4	0	19	50.485	447.263	0	25	28.378	118.113
5	0	1	7.664	40.038	0	1	7.664	40.038
6	0	5	2.497	10.028	0	0	0	0
4-6	0	25	60.646	497.329	0	26	36.042	158.151
7	645	5.748	4.742.041	21.851.121	557	5.738	4.620.854	21.294.310
8	13	325	442.533	2.001.110	7	352	502.489	2.230.981
7-8	658	6.073	5.184.574	23.852.231	564	6.090	5.123.343	23.525.291
9	9	7	5.456	23.951	1	15	12.678	51.738
N	0	4	2.562	9.545	0	14	3.359	14.419
U	0	0	0	0	0	0	0	0

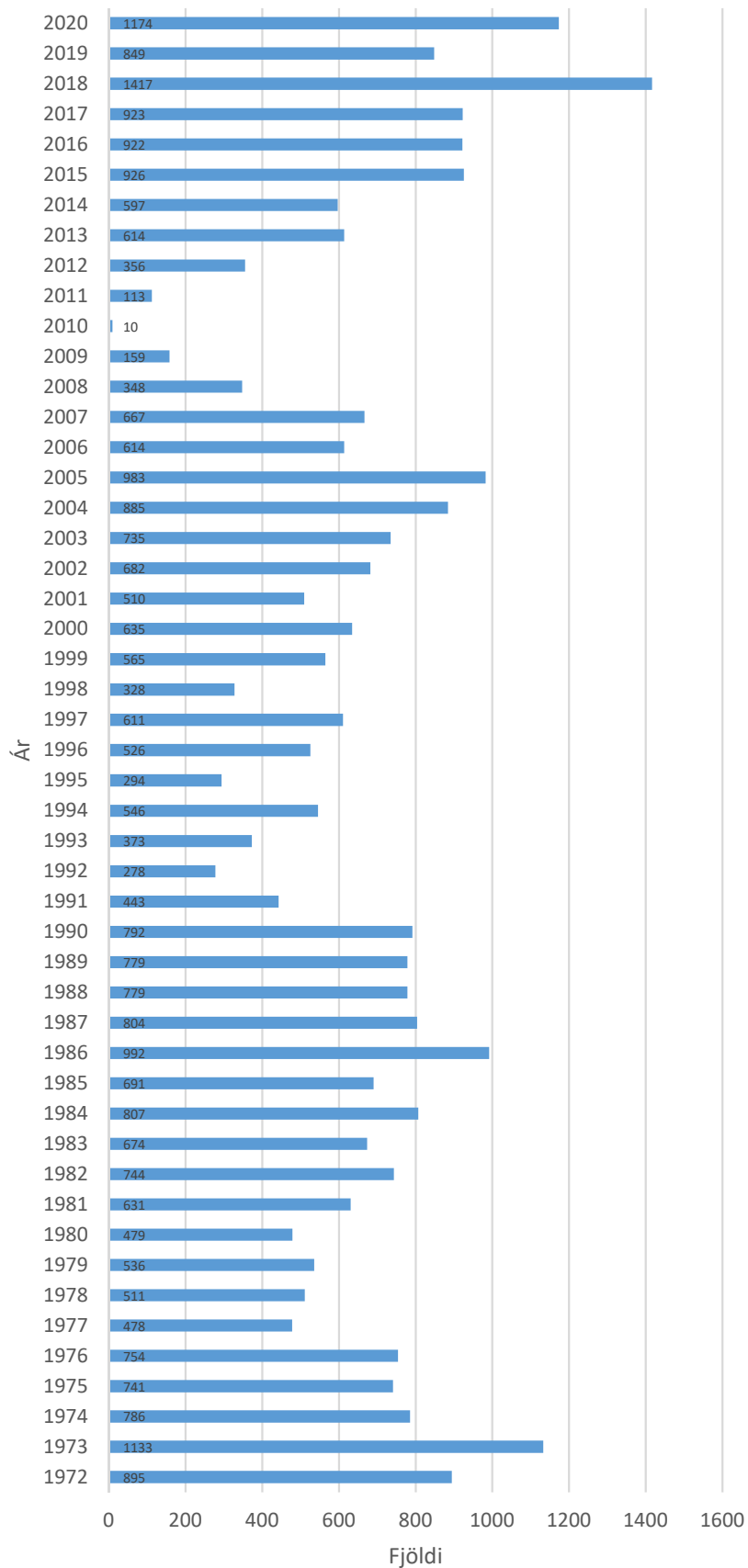
Yfirlit yfir byggingarefni útveggja samkvæmt Fasteignaskrá eftir rúmmáli á öllu húsnæði í notkun

Byggingarefni útveggja	Íbúðir	Önnur mannvirki	Samtals
Forsteypt	1,2%	2,2%	1,7%
Holsteinn	0,5%	0,4%	0,6%
Múrsteinn	0,1%	0,0%	0,0%
Steypa	91,5%	68,6%	79,2%
Steypt+hlaðið	0,1%	0,2%	0,1%
Steypt+málmur	1,0%	3,8%	2,5%
Steypt+timbur	1,9%	2,0%	1,9%
Stál	0,0%	16,6%	8,9%
Timbur	3,7%	3,1%	3,4%
Annað	0,0%	3,1%	1,7%
Samtals	100,0%	100,0%	100,0%

Yfirlit yfir byggingu nýrra íbúða frá árinu 1972

Ár	Skráðar fullgerðar íbúðir	Íbúðir í byggingu	
		Skráðar fokheldar	Hafin bygging á íbúðum
2020	1.572	319	1.174
2019	1.003	443	846
2018	461	399	1.417
2017	482	292	923
2016	399	461	922
2015	388	213	926
2014	271	340	597
2013	353	225	614
2012	141	322	356
2011	95	423	113
2010	309	382	10
2009	112	492	159
2008	331	341	348
2007	573	338	667
2006	700	346	614
2005	782	268	983
2004	671	577	885
2003	872	341	735
2002	405	373	682
2001	475	268	510
2000	519	179	635
1999	589	205	565
1998	551	191	328
1997	549	299	611
1996	519	311	526
1995	450	256	294
1994	690	413	546
1993	579	436	373
1992	518	498	278
1991	527	577	443
1990	781	497	792
1989	713	478	779
1988	723	549	779
1987	890	539	804
1986	1.026	738	992
1985	849	581	691
1984	556	775	807
1983	701	477	674
1982	497	473	744
1981	484	346	631
1980	818	402	479
1979	542	592	536
1978	621	451	511
1977	737	652	478
1976	561	810	754
1975	743	539	741
1974	918	606	786
1973	794	859	1.133
1972	902	423	895

Hafin bygging á nýjum íbúðum frá árinu 1972



Skipulags- og samgönguráð og umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar:

Skipulagsráð Reykjavíkur, stofnað 2005
Umhverfis- og skipulagsráð, stofnað 2014
Skipulags- og samgönguráð, stofnað 2018

Aðalmenn 2020:

Sigurborg Ósk Haraldsdóttir, formaður
Pawel Bartoszek
Ragna Sigurðardóttir
Hjálmar Sveinsson
Eyþór Laxdal Arnalds
Hildur Björnsdóttir
Katrín Atladóttir

Áheyrnafulltrúar:

Daníel Örn Arnarson
Vigdís Hauksdóttir
Kolbrún Baldursdóttir

Varamenn 2020:

Alexandra Briem
Geir Finnsson
Sara Björg Sigurðardóttir
Aron Leví Beck
Marta Guðjónsdóttir
Valgerður Sigurðardóttir
Ólafur Kr. Guðmundsson

Áheyrnafulltrúar til vara:

Sanna Magdalena Mörtudóttir
Baldur Borgþórsson
Þór Elís Pálsson

Umhverfis- og skipulagssvið, stofnað 2012. Sviðsstjóri, Ólöf Örvarsdóttir
Embætti byggingarfulltrúa, stofnað 1904. Byggingarfulltrúi, Nikulás Úlfar Másson